

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-518

20.5.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Mus- og rotteskader – utmåling av prisavslag – standardheving – avhl. § 4-12.

En enebolig oppført i 1939 ble solgt for kr 8,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.22. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen var pusset opp i perioden 2002 til 2022, og påbygget i 1990. Veggkonstruksjon ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om god lufting og musebånd i bunn av kledning. Overflater ble gitt TG 1, mens overflater i kjeller ble vurdert til lys TG 2. Etasjeskille/gulv mot grunn og rom under terreng fikk TG 3. Det var påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader. Både bad og kjøkken i kjeller ble gitt mørk TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det hadde vært aktivitet av mus/rotter i boligen. Det ble avdekket store skader, og kjelleren måtte rives og bygges opp igjen. Kjøper krevde prisavslag for utbedringskostnader på i overkant av kr 1 mill. Foretaket erkjente mangelsansvar, men anførte at det måtte foretas et standardhevingsfradrag på om lag 65 % som en følge av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 079 488, samt forsinkelsesrente fra 26.11.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av mus/rotteskader, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1939.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som flott og innholdsrik, og ble opplyst å være pusset opp i perioden 2002 til 2022.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2001. På spørsmål om kjennskap til insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende ble det krysset av "nei".

Innledningsvis i tilstandsrapporten fremgikk det at boligen var bygget i 1939, men at halve boligen var påbygget i 1990. Det var nyere kjøkken og bad i 2. etasje, men det ble opplyst at det fortsatt var behov for noe vedlikehold både innvendig og utvendig.

Veggkonstruksjonen ble gitt TG 1 og det ble opplyst at boligen hadde laftekonstruksjon fra byggeår og noe bindingsverk fra da boligen ble bygget på. Boligen var utvendig kledd med liggende bordkledning og stående bordkledning i gavler fra ukjent nyere årstall. Det var observert god lufting og musebånd i bunn av kledning.

Overflater ble gitt TG 1, og det ble opplyst om flis i gang med varmekabler og parkett i stuer i første etasje, samt tapetserte vegger og takplater i tak. Overflater i kjeller ble gitt lys TG 2, og det ble opplyst om laminat og tregulv på gulv og veggplater på vegg og gips i tak. Det var avdekket overflateskader på taket i den ene hybelen, og taket kunne males over ved behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 3, og det ble opplyst at kjeller hadde støpt plate på grunn. Tilstandsgraden var gitt på grunn av avvik knyttet til høydeforskjell, og det fremgikk at det ikke ville være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak å utbedre, men dersom boligen skulle renoveres, kunne man vurdere slike tiltak.

Rom under terreng ble også gitt TG 3 og det ble oppgitt at kjellerhybler var delvis under terreng og at hulltaking viste funn på 25,2 prosent. Det var påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader. Høy fuktighet kunne over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Det påviste fuktnivået tilsa at man burde overvåke konstruksjonen jevnlig, og at ved økende utvikling av fukt måtte alle innforede yttervegger demonteres samt isolasjon skiftes. Det ble estimert utbedringskostnader på kr 100 000-300 000.

Badet i kjelleren ble opplyst å være renoverert i 2015. Overflater vegger og himling ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst at våtromsplater var montert uten bunnlist, men at våtrommet fungerte med dusjkabinett. Begge kjøkken i kjeller ble gitt mørk TG 2.

Boligen ble solgt for kr 8,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.22, og overtatt av kjøper den 15.9.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det hadde vært aktivitet av mus/rotter i boligen. Det ble i den forbindelse rekvirert skaderapport fra Anticimex datert 12.1.23. Observasjoner på stedet viste at det var mye ekskrementer av rotte og mus nede i gulv på stue, og ekskrementene som var funnet ble oppgitt å være gamle. Funn av blindkjeller ble oppdaget når man tok vekk isolasjonen. Utvendig manglet det sikring rundt boligen under kledning flere steder, og ventiler manglet gitter. Det ble i et senere pristilbud estimert kostnader for etablering av musesikring på kr 27 200.

I skaderapport fra takstfirma T datert 17.7.23 fremgikk det at det ved befaring ble registrert mye spor etter gangere, som avføring, merker etter urin i isolasjon og en sterk luft i byggkonstruksjon i kjeller. Det hitsettes fra rapporten:

Store deler av veggene i kjeller er utforede vegger. Det vil si vegger som er bygget på utsiden av kjellerens betongvegger. Det samme gjelder deler av innervegger. Dette er utforede vegger på gamle bærevegger av laftet stein, samt bærevegg av betong. Ved en slik oppbygging vil gnagere ha tilgang til hele veggflater, da de beveger seg fritt mellom den utforede veggen og bakenforliggende vegg.

Det samme gjelder himlingen. I og med at himlingen i kjeller er lektet ned med 23 mm- 30 mm, vil det si at hvis gnagere først har tilgang til denne himlingen, har de fri tilgang til resten av himlingen imellom nedlektingen. Det som skjer når gnagere har tilgang til himling og vegger, er at de lager ganger i isolasjonen, som igjen fører til redusert isolasjonsverdi, samt lukt som forurensner innemiljøet.

Det fremgikk videre at omfanget viste at aktiviteten hadde pågått over en lang periode. Hva gjaldt omfanget ble det vist det til at store deler av kjellerens overflater måtte rives og bygges opp igjen grunnet skadene, og det ble estimert utbedringskostnader på kr 420 000. Arbeidet omfattet riving og montering av nytt kjøkken, samt riving av himling og vegger på bad, stue, gang, kjøkken og bod, mure igjen vegg mellom gang og stue, og eventuelt andre innganger.

Kjøper avdekket etter hvert et enda større skadeomfang, og det ble fremlagt revidert rapport av 20.3.24 fra takstfirma T:

Huseier opplyser om at han ved flere anledninger hørte lyder fra himlingen som minnet om gnagere i den delen av kjelleren som ikke var revet. Han bestemte seg da for å rive deler av himling og vegger. Det blir da oppdaget at hele kjelleren er berørt av gnagere. Hele himlingen og store deler av veggene er berørt.

Ved ny befaring ble det avdekket mye avføring etter gnagere både i himling og vegger i den andre delen av kjelleren. Det ble opplyst at det var flere mulige innganger for gnagere, men at det trolig var tilkomst fra kjeller. Utbedringskostnadene ble kalkulert til samlet kr 1 042 488.

Foretaket har innhentet skaderapport fra B Takst, revidert 14.6.24. I denne rapporten ble det bekreftet at skadeomfanget gjaldt bygningskonstruksjoner i boligens kjelleretasje. Det ble beskrevet bl.a. hulganger i mineralull og trekonstruksjon, og skader av avføring urin. Kostnadene ble estimert til kr 1 068 375 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper anførte at prisavslaget måtte inkludere sikringstiltak, i tillegg til utbedringskostnadene som var estimert av takstfirma T. Kjøper anførte videre at det ikke var grunnlag for å gjøre større fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 079 488, samt krav om forsinkelsesrenter fra 26.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og at kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Foretaket har imidlertid vist til at det ikke var krav til gnagesikring i hverken 1939 eller 1990, og kjøper kunne ikke kreve kostnader for dette dekket. Foretaket viste videre til at det var gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, herunder om rom under terreng (TG 3), og at det var estimert kostnader på kr 300 000. Foretaket anførte derfor at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag på om lag 65 % av utbedringskostnadene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det måtte foretas et fradrag på 50 %, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 520 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-2 grunnet skader etter mus og rotter i boligen oppført i 1939 (påbygget i 1990). Spørsmålet er hvilket prisavslag kjøper har krav på. Nemnda forstår det slik at partene er enige om at det skal tas utgangspunkt i prisestimatet fra takstfirma T. på kr 1 042 488.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Det følger av gjeldende nemndspraksis at det normalt skal gjøres et fradrag i prisavslaget for forlenget levetid, og at dette ofte baserer seg på en skjønnsmessig vurdering. I FinKN 2018-789 ble det reklamert over fuktskader i en bolig fra 1992, og det ble etter en skjønnsmessig vurdering satt et prisavslag basert på levetidsbetraktninger. Levetidsbetraktninger vil også være aktuelt å vurdere i vår sak.

Det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen, samt for fradragets størrelse. Ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Det er i herværende sak tale om en bolig som er opplyst å være oppført i 1938, påbygget i 1990. Ved utbedring vil flere eldre bygningsdeler skiftes ut med nye, blant annet nytt kjøkken, himling og vegger på bad, stue, gang, kjøkken og soverom. Kjøper har i tilstandsrapporten fått opplyst at overflater i første og 2. etasje er gitt TG 1, mens overflater i kjeller er gitt lys TG 2. Overflater på kjøkkenet i kjeller er gitt mørk TG 2, og det er opplyst om nødvendige tiltak. Selv om kjøper gjennom kostnadsestimatene oppgitt i tilstandsrapporten ble forespeilet kostnadene til de mer umiddelbare nødvendige tiltakene, var kostnadene knyttet til overflater på bad og kjøkken relativt lave.

På bakgrunn av boligens alder, synlige tilstand og det samlede opplysningsbildet, er det slik vi ser det grunnlag for fradrag for at kjøper vil få nye bygningsdeler med forlenget levetid, og standardheving. Det vises til de risikoopplysningene som kjøper er forespeilet om rom under terreng, og avvik knyttet til kjøkken og bad i kjelleren. Utmålingen blir i stor grad skjønnspreget.

Vi er enige med foretaket i at kjøper ikke kunne forvente gnagersikring for den delen av boligen som er fra oppføringsåret. Heller ikke påbygging av boligen i 1990 utløser et nytt krav om gnagersikring for den eldre

delen av boligen. Utbedringen i dette tilfellet vil føre til at kjøper får noe bedre enn det som var avtalt, og dette må hensyntas ved utmålingen. Utbedringen vil i dette tilfellet også medføre til at bygningsdeler får en bedre standard sammenlignet med datidens bygningsskikk.

Til sammenligning vises det til FinKN 2023-155 som gjaldt et bad på ca. 18 år gammelt bad. Nemnda kom i den saken til at det skulle gjøres et fradrag på 50 prosent ved utmålingen. Det vises også til FinKN 2024-731 som gjaldt enebolig oppført i 1949. Det ble avdekket råteskader og manglende bæring. Det ble gjort et fradrag på om lag 33 prosent. (...)

Etter en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering har vi funnet at standardheving på 50 prosent rimelig, og kjøper tilkjennes kr 520 000.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget i denne saken krevende, men har etter en samlet vurdering av sakens opplysninger kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse for utmålingen av prisavslaget. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på risikoopplysningene som var gitt ved salget, jf. tilstandsrapporten, og boligens alder (1939 med påbygg fra 1990). Nemnda bemerker at den har lagt til grunn at det ene badet i kjelleren er renoverert i 2015 og har dokumentasjon på rør og strøm, mens det andre badet i kjelleren er fra 2015 og er uten dokumentasjon.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 520 000. Det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel med kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).